

Olga Marie Jakobsen

Ryggaune 14
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

9960/2020/172/7/LARVAL

Dato

09.06.2020

VEDTAK - DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL DELING

Saksområdet er delegert til kommunedirektøren, jf. kommunens delegeringsreglement.

Saksnr.: 2019/166

Eiendom.: Gnr:172, Bnr:7

Vedt,nr.: 20/248

Tiltakshaver: Olga Marie Jakobsen

Søknadsdato: 27.11.2019

Komplett dato: 27.11.2019

Søknaden:

Søknad med vedlegg mottatt den 27.11.2019 ligger til grunn for behandlingen.

Tiltaket:

Det søkes fradelt to teiger på hhv (teig 1) 1500m² og (teig 2) 800m² fra gnr. 172 bnr.7.

Parsellene det gjelder er gårdstun som søkes fradelt som selvstendig boligeiendom.

Den minste parsellen (teig 2) benyttes i dag til utleie og har ifølge søker ingen betydning for gårdsdriften. Den største parsellen (teig 1) er pr. dags dato tunet som tiltakshaver benytter til drift av gårdsbruket.

Tiltakshaver opplyser i søknaden at det er sønnen, eier av tilstøtende naboeiendom gnr.172 bnr. 33 som skal overta driften av gårdsdriften og det søkes derfor om at hans eiendom sammenføres med landbruksarealene som blir igjen etter fradeling fra gnr. 172 bnr. 7.

Plansituasjon

Teig 1 og 2.

Arealet som ønskes fradelt er ikke regulert, og er i kommuneplanens arealdel (KPA) satt av til arealformålet LNFR.

Gnr.172 bnr. 33

Eiendommen er avsatt til boligformål i KPA og søkes omgjort til landbrukseiendom.

Juridisk utgangspunkt:

Fradeling til boligformål er således ikke i med KPA og krever dispensasjon eller planendring.

Dispensasjon

Fradeling av tilleggsareal er ikke i tråd med arealformålet og kan ikke godkjennes uten dispensasjon eller planarbeid. Dispensasjon er omsøkt.

Hjemmel for dispensasjon

Ingen har krav på dispensasjon. Dette er opp til kommunens frie skjønn, forutsatt at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller plan- og bygningslovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må en dispensasjon ha klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering.

Vurdering:

Saken vurderes slik at omsøkte areal for fradeling er et ledd i en bruksrasjonalisering av gårdsdriften. I denne vurderingen er det lagt vekt på Fylkesmannens uttalelse samt vurderingen som gjort av landbrukskontoret og man finner at vilkårene for å gi dispensasjon foreligger. Dette grunngis med at de ulemper som fradelingen gir, klart oppveies med fordelene av bruksrasjonalisering av driften, samt at plan- og bygningslovens formålsparagraf ikke blir vesentlig tilsidesatt av fradelingen. Saken vurderes derfor som kurant, og at dispensasjon og tillatelse til fradeling kan gis. Saken fordrer jordlovsbehandling og Ørland kommune ved byggesaksmyndigheten vil oversende dette vedtak med begjæring om jordlovsbehandling til landbrukskontoret. Deling kan ikke gjennomføres før positivt jordlovsvedtak foreligger.

Adkomst

Tiltaket medfører ingen endring av adkomst.

Vann og avløp

Tiltaket medfører ingen endring av vann og avløp.

Nabovarsling

Søknaden er ikke nabovarslet. Dette er ikke en mangel ved søknaden siden nabointeresser ikke blir berørt av tiltaket.

Regionale myndigheter

Fylkesmannen

*«Det framgår av det oversendte materialet at de omsøkte fradelingene er et ledd i en bruksrasjonalisering. Under forutsetning av at de øvrige arealene på eiendommen sammenføres med en landbrukseiendom i området, og at det samlet sett blir en bra driftsmessig løsning, har vi **ingen merknader** til søknaden.»*

Fylkeskommunen

Ingen merknader.

Landbrukskontoret

Landbrukskontoret i Ørland kommune ga den 20.05.20 følgende uttalelse:

«I utgangspunktet vil en fradeling som omsøkt bety drifts- og miljømessige ulemper for drifta av jorda. Vi får en ny tomteeiendom med landbruksarealer på 3 sider og trafikkert, uoversiktlig veg kloss inntil den fjerde siden av tomta. Samtidig blir ikke eiendommen uten nødvendig bygningsmasse dersom fradelinga av parsell 2 innvilges og det er satt vilkår om sammenføyning av arealene med boligeiendommen 172/33.

Vi konkluderer med at de drifts- og miljømessige ulempene som oppstår som følge av fradeling ikke er større enn at søknaden på et jordlovsmessig grunnlag tilrås.»

Naturmangfoldloven & kulturminneloven

Det foreligger ingen positiv kunnskap om sårbare naturtyper, arter eller bestander som kan bli negativt berørt av tiltaket. Beslutningsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Vi minner om aktsomhetsplikten i kulturminneloven § 8 andre ledd. Dersom det ved gjennomføringen oppdages at tiltaket vil berøre automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og melding sendes til fylkeskommunen som antikvarisk/arkeologisk myndighet og til kommunen som byggesaksmyndighet.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2, 20-1 bokstav m) og 21-4, gir Ørland kommune dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og tillatelse til deling som omsøkt.

Denne tillatelse er gitt med følgende vilkår:

- Det gjennomføres sammenføyning av arealene med boligeiendommen 172/33.
- Jordlovsvedtak fra Landbrukskontoret foreligger kommunen før fradeling gjennomføres.

Tidsbegrensning for vedtak:

Er kart og oppmålingsforretning ikke fullført innen tre år etter at denne tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan og bygningsloven § 21-9.

Ta kontakt med vår oppmålingsingeniør når du ønsker parsellen oppmålt.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig ved utforming av klage.

Merknad:

På grunn av lang saksbehandlingstid vil det ikke bli utstedt krav om saksbehandlingsgebyrer for delesak og dispensasjon. Krav om oppmålingsgebyr vil tilkomme. Tillatelsen innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Lars Valdor
byggesaksbehandler

